

El Préstamo Depredador

(Predatory Lending)

Mensaje para el Consumidor

El préstamo depredador es el uso de prácticas injustas y abusivas del préstamo de hipotecas que resulta en más costo al prestatario, a través de altos pagos y tasas de interés. El préstamo depredador no tiene en cuenta la historia de crédito del individuo y si éste puede pagar el préstamo o no. Las transacciones de hipotecas son complicadas y muchas veces es difícil distinguir entre un préstamo legítimo y uno fraudulento.

La Ley para Asegurar la Propiedad de Casa de Nueva Jersey (New Jersey Home Ownership Security Act) que se decretó el 1º de mayo del año 2003, provee a los consumidores de Nueva Jersey ciertas garantías que son las mejores en la nación.

La ley esta diseñada para parar las prácticas del préstamo depredador y para impedir que los consumidores pierdan sus casas y bienes injustamente. Enmiendas hechas en julio del 2004, confirma la provisión central de la ley la cual provee protección a los propietarios de casa de los prestamistas depredadores mientras que asegura que los consumidores de Nueva Jersey tengan acceso a crédito.

LA LEY PROTEGE A LOS CONSUMIDORES CON LO SIGUIENTE:

- prohíbe préstamos de altos costos con un pago de “balloon”*
- le da a las víctimas el derecho de protegerse y recobrar daños; e
- impone restricciones a prestamistas que ofrecen préstamo de hipotecas de alto costo.

HE AQUÍ ALGUNOS EJEMPLOS DE LA PRÁCTICA DE PRÉSTAMO DEPREDADOR:

- Cargan tasas de intereses excesivos no justificados al riesgo envuelto.
- Cargan y financian puntos y honorarios excesivos
- Prestan dinero basado en el valor de la propiedad y no en la habilidad del prestatario de pagar el préstamo.
- Añaden al préstamo productos adicionales como seguro de préstamo o membresía en un club.

- Venden agresivamente y con engaño, seguro de crédito de prima única.
- Cargan multas por pagos adelantados prorrogados que atrapan a la gente en hipotecas de alto costo.
- Conspiran con los contratistas de obras para solicitar préstamos de términos desfavorables y o pagan a los contratistas de obras directamente, dejando al prestatario sin poder para que el trabajo se termine.
- Inflan el valor de la casa.
- Usan cláusulas “arbitración mandataria” que impide al prestatario el derecho de ir a la corte.
- Representan los términos y condiciones del préstamo engañosamente.
- Usan acoso e intimidación en sus maneras de colectar.
- Seleccionan a los prestatarios más vulnerables como las minorías, los mayores de edad y la gente de bajo recursos, para préstamos de alto costo.
- “Flipping” o financiamiento repetido, que resulta en beneficio para el que da el préstamo pero no tiene ventaja para el prestatario.

LO QUE USTED DEBE HACER:

- Piense dos veces antes de pedir un préstamo basado en el valor de su casa. Sepa cuanto va a ser y si lo podrá pagar.
- Compare precios. Obtenga por lo menos tres estimados de los costos adelantados, el interés, los términos del préstamo y los pagos mensuales.
- No se fíe de anuncios que dicen: “¿No tiene crédito? ¡No hay problema!”
- No sucumba a ventas de alta presión
- No acepte el primer préstamo que le ofrecen.



800-242-5846 • www.NJConsumerAffairs.gov

Oficina del Fiscal General



New Jersey Division of
**Consumer
Affairs**

- Tenga cuidado con promesas de refinanciar el préstamo a un interés más bajo en el futuro.
- Evite los préstamos que incluyen un pago “balloon”. El pago mensual puede ser bajo pero el pago “balloon” que tiene que hacer al final del préstamo puede ser más de lo que pueda pagar.
- Bajo la Ley de la Verdad en el Préstamo (Truth -in-Lending Act), los prestatarios pueden cambiar de opinión por cualquier razón -o sin ninguna- dentro de tres días, en los préstamos en los que la casa se pone como seguro. Pero recuerde que tres días no es mucho tiempo. Es mejor investigar y estar contento con todos los aspectos de su préstamo antes de firmar.
- Evite intereses altos, multas por pagar su préstamo antes de que madure y pagos mensuales que no podrá pagar.
- Haga preguntas si no entiende los términos del préstamo, y enseñe los documentos a gente en la que usted confía.
- Tenga cuidado con tele-mercaderes o vendedores de puerta en puerta, que se ponen en contacto con usted sin que usted los haya solicitado, ofreciendole préstamos y diciendole que su crédito malo no es un problema.
- Evite prestamistas recomendados por los contratistas de mejoras de vivienda.

Si usted cree que ha sido defraudado, por favor póngase en contacto con la División de Asuntos del Consumidor llamando al 1-800-242-5846 (si llama desde Nueva Jersey) o al 973-504-6200 También se puede poner en contacto con el Departamento de Banca y Seguros de Nueva Jersey (Department of Banking and Insurance of New Jersey) llamando al: 800-446-7467

Además, reporte su experiencia a la Comisión Federal de Comercio (Federal Trade Commission o F.T.C.) Que monitorea los timos y fraudes del préstamo depredador a un nivel nacional. Puede ponerse en contacto con el F.T.C. llamando gratis al número: 1-877-382-43576 puede escribir al: Federal Trade Commission, CRC 240, Washington, DC 20580.

Para información de como comprar una casa vaya a: www.hud.gov/buyingindex.cfm que es el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development)

*Un préstamo de “balloon” es un préstamo en el cual los pagos mensuales no pagan por el préstamo entero. El pago final es una suma grande de dinero del resto del préstamo que se le llama “balloon”.

